

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3871/08/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění práva stavby sportovní haly na č.parc. 3204/157 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okr. Litoměřice, kraj Ústecký.

Znalec: Ing. Petr Bílek
Nové náměstí 713
411 08 Štětí
telefon: 603581832
e-mail: bilekprojekce@seznam.cz
IČ: 13938797

Zadavatel: Město Roudnice nad Labem, obj. DO202200075, RČ/IČO: 00264334
Karlovo nám. 21
413 01 Roudnice nad Labem

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.03.2022

Vyhotoveno: Ve Štětí 11.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Právo stavby je na dobu 50 let do zániku práva stavby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění práva stavby .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.03.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- náhled znalce do katastru nemovitost (kontrola stavu viz příloha)
- dtto snímek katastrální mapy (příloha)
- náhled znalce do platného územního plánu obce (příloha)
- informace od objednatele posudku
- vybraná projektová dokumentace na halu včetně technické zprávy
- jiné doklady nebyly znalci poskytnuty

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Právo stavby sportovní haly
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Roudnice nad Labem č.parc. 3204/157
413 01 Roudnice nad Labem

LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 12 770

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 319,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85

O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 953,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Město Roudnice nad Labem, obj. DO202200075, Karlovo nám. 21, 413 01 Roudnice nad Labem, podíl 1 / 1

Vlastníkem pozemku je město Roudnice nad Labem (informace o pozemku je v příloze).

Dokumentace a skutečnost

Zahájení stavby se předpokládá 3/2022, dokončení stavby pak 3/2024. Předpokládaná doba výstavby je 24 měsíců. Stavba bude prováděna jako jeden celek.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je rovinný, přístup je po zpevněné komunikaci, pozemek lze napojit na veškeré sítě v obci. Stavbu lze postavit na pozemku v souladu s platným územním plánem.

Údaje o stavbě

Název stavby: Novostavba Mondi arena BA 2006' Roudnice n/L na p.č.3204/157, k.ú.

Roudnice n/L

Místo stavby: p.č.3204/157, k.ú.Roudnice n/L Předmět dokumentace: Novostavba sportovní haly.

Údaje o stavebníkovi

Stavebník: Basketbalová Akademie 2006' z.s. Na Kolečku 2422, Roudnice n/L 413 01, IČO: 270 34 437

Vlastník pozemku:

Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice n/L

3.2. Obsah

1. Sportovní hala

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Strmý růst cen nemovitostí	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,428$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - obecně prospěšná stavba	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,814}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,162}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,107}$$

1. Sportovní hala

Ocenění stavby pro stanovení ročního užitku práva stavby

Sportovní hala

Základová konstrukce bude provedena z žb patek.

Nosná konstrukce bude ocelová skeletová ze sloupů a vazníků. Obvodová stěna bude z lehkých montovaných PIR panelů.

Zastřešení bude rovněž provedeno z lehkých montovaných PIR panelů. Okna a dveře budou plastová s izolačními trojskly.

Objekt bude vytápěn plynovým kotlem a plynovými saharami. Doplnkovým zdrojem bude tepelné čerpadlo vzduch/vzduch s jednou vnější a třemi vnitřními jednotkami.

Větrání bude na sociálních zařízeních podtlakové. Větrání haly bude rovnotlaké pomocí axiálních ventilátorů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	B. tělocvičny
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.np	806,00 m ²	8,36 m	6 738,16
Součet	806,00 m²		6 738,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 738,16 / 806,00	= 8,36 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	806,00 / 1	= 806,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.np	748,40	=	748,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.np	NP	748,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		748,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	sendvičové panely PIR	S	100
3. Stropy	SDK	S	100
4. Krov, střecha	sendvičové panely PIR	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	palubovka	N	100
15. Vytápění	objekt bude vytápěn plynovým kondenzačním kotlem, plynovými saharami a v části el. topnými stropními panely. Doplnkový zdroj vytápění je TČ vzduch/vzduch s jednou vnější a třemi vnitřními jednotkami.	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standard	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,10	100	1,00	8,10
2. Svislé konstrukce	S	22,70	100	1,00	22,70
3. Stropy	S	7,20	100	1,00	7,20
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,40	100	0,46	2,94
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	N	4,10	100	1,54	6,31
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	3,90	100	1,00	3,90

Součet upravených objemových podílů

100,77

Koeficient vybavení K_4 :

1,0077

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 2 029,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9480

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9282

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:

* 0,6349

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0077

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4580

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 807,70**

Plná cena: $748,40 \text{ m}^3 * 2 807,70 \text{ Kč/m}^3$ = **2 101 282,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 100 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	1,000
=	2 101 282,68 Kč
*	1,107
=	2 326 119,93 Kč

Sportovní hala - zjištěná cena

= **2 326 119,93 Kč**

Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva obalovaného živici

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: $85,5 + 198,1 = 283,60 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m²

Plná cena: $283,60 \text{ m}^2 * 2 867,89 \text{ Kč/m}^2$

=	1 081,-
*	1,0000
*	2,6530
=	2 867,89
=	813 333,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 60 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	1,000
=	813 333,60 Kč
*	1,107
=	900 360,30 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena

= **900 360,30 Kč**

Ocenění pozemku pro stanovení ročního užitku práva stavby

Pozemek č.parc. 3204/457

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 0,814$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,814 = 1,107$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	953,-	1,107		1 054,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha	3204/457	1 864	1 054,97	1 966 464,08
Stavební pozemek - celkem			1 864		1 966 464,08

Pozemek č.parc. 3204/457 - zjištěná cena celkem = **1 966 464,08 Kč**

Ocenění stavby pro stanovení výše náhrady při zániku práva stavby

Sportovní hala

Základová konstrukce bude provedena z žb patek.

Nosná konstrukce bude ocelová skeletová ze sloupů a vazníků. Obvodová stěna bude z lehkých montovaných PIR panelů.

Zastřešení bude rovněž provedeno z lehkých montovaných PIR panelů. Okna a dveře budou plastová s izolačními trojskly.

Objekt bude vytápěn plynovým kotlem a plynovými saharami. Doplnkovým zdrojem bude tepelné

čerpadlo vzduch/vzduch s jednou vnější a třemi vnitřními jednotkami.
Větrání bude na sociálních zařízeních podtlakové. Větrání haly bude rovnotlaké pomocí axiálních ventilátorů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: B. tělocvičny
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.np	806,00 m ²	8,36 m	6 738,16
Součet	806,00 m²		6 738,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,738,16 / 806,00 = 8,36\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $806,00 / 1 = 806,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.np	748,40	=	748,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.np	NP	748,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		748,40 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	sendvičové panely PIR	S	100
3. Stropy	SDK	S	100
4. Krov, střecha	sendvičové panely PIR	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	palubovka	N	100
15. Vytápění	objekt bude vytápěn plynovým kondenzačním kotlem, plynovými	S	100

saharami a v části el. topnými stropními panely. Doplnkový zdroj vytápění je TČ vzduch/vzduch s jednou vnější a třemi vnitřními jednotkami.

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	standard	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,10	100	1,00	8,10
2. Svislé konstrukce	S	22,70	100	1,00	22,70
3. Stropy	S	7,20	100	1,00	7,20
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,40	100	0,46	2,94
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	N	4,10	100	1,54	6,31
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	3,90	100	1,00	3,90

Součet upravených objemových podílů

100,77

Koeficient vybavení K₄:

1,0077

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 2 029,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9282

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:
 Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

*	0,6349
*	1,0077
*	1,0000
*	2,4580
=	2 807,70
=	2 101 282,68 Kč

Plná cena: 748,40 m³ * 2 807,70 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	1 050 641,34 Kč

Sportovní hala - zjištěná cena

Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
 Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva obalovaného živící
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Množství: $85,5 + 198,1 = 283,60 \text{ m}^2$
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena Kč/m²

=	1 081,-
*	1,0000
*	2,6530
=	2 867,89
=	813 333,60 Kč

Plná cena: 283,60 m² * 2 867,89 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

*	0,167
=	135 826,71 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena

Rekapitulace staveb pro stanovení ročního užítku práva stavby:

Sportovní hala	2 326 119,93 Kč
Zpevněné plochy	900 360,30 Kč
	3 226 480,23 Kč

Rekapitulace staveb pro stanovení výše náhrady při zániku práva stavby:

Sportovní hala	1 050 641,34 Kč
Zpevněné plochy	135 826,71 Kč
	<hr/> 1 186 468,- Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby se zřízenou stavbou	§ 39 odst. 3)
Druh objektu:	Haly pro sport
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): p	7,0 %
Doba užívání do zániku práva stavby: n	50 let

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku a stavby:

Cena stavby vyhovující právu stavby:	3 226 480,23 Kč
Cena pozemku:	1 966 464,08 Kč

= 5 192 944,31 Kč

5 %

* 0,05

Roční užitek: ru

259 647,21 Kč

Náhrada při zániku práva stavby stanovena z polovinou z nákladové ceny ke dni ocenění se zohledněným předpokládaným stavebně technickým stavem při pravidelné údržbě v době zániku práva stavby :

Cena v době zániku práva stavby:	1 186 468,- Kč
	/ 2

Náhrada: N

593 234,- Kč

Ocenění

Cena práva stavby se zřízenou stavbou CPS_Z :

$$CPS_Z = 1/(1+p)^n * (ru * ((1+p)^n - 1)/p + N)$$

$$CPS_Z = 1/(1+0,070)^{50} * (259 647,21 * ((1+0,070)^{50} - 1)/0,070 + 593 234,00)$$

$$CPS_Z = 3 603 464,24 \text{ Kč}$$

Sportovní hala - zjištěná cena

= 3 603 464,24 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Sportovní hala

3 603 464,- Kč

Výsledná cena - celkem:

3 603 464,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 603 460,- Kč

slovy: Třimilionyšestsettřicetčtyřistašedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tato cena je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a odpovídá ceně obvyklé v místě a čase ocenění.

5. ZÁVĚR**5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Právo stavby se zánikem za 50 let.

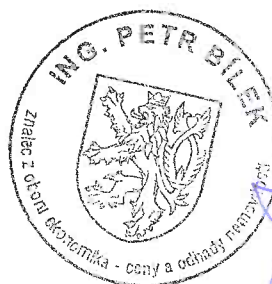
Výsledná cena - celkem:

3 603 464,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 603 460,- Kč

slovy: Třimilionyšestsettřítisícčtyřistašedesát Kč



Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14-22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 14.12.1983 pod č.j.Spr. 5564/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3871/08/2022 evidence posudků.

Ve Štětí 11.3.2022

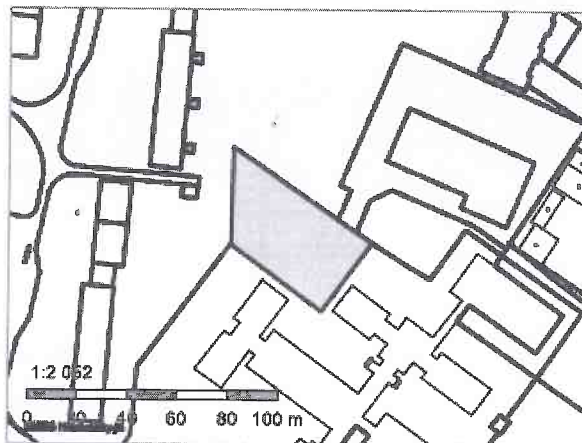
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Bílek
Nové náměstí 713
411 08 Štětí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3204/157](#) ↗
Obec: [Roudnice nad Labem](#) [565555] ↗
Katastrální území: [Roudnice nad Labem](#) [741647]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 1864
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

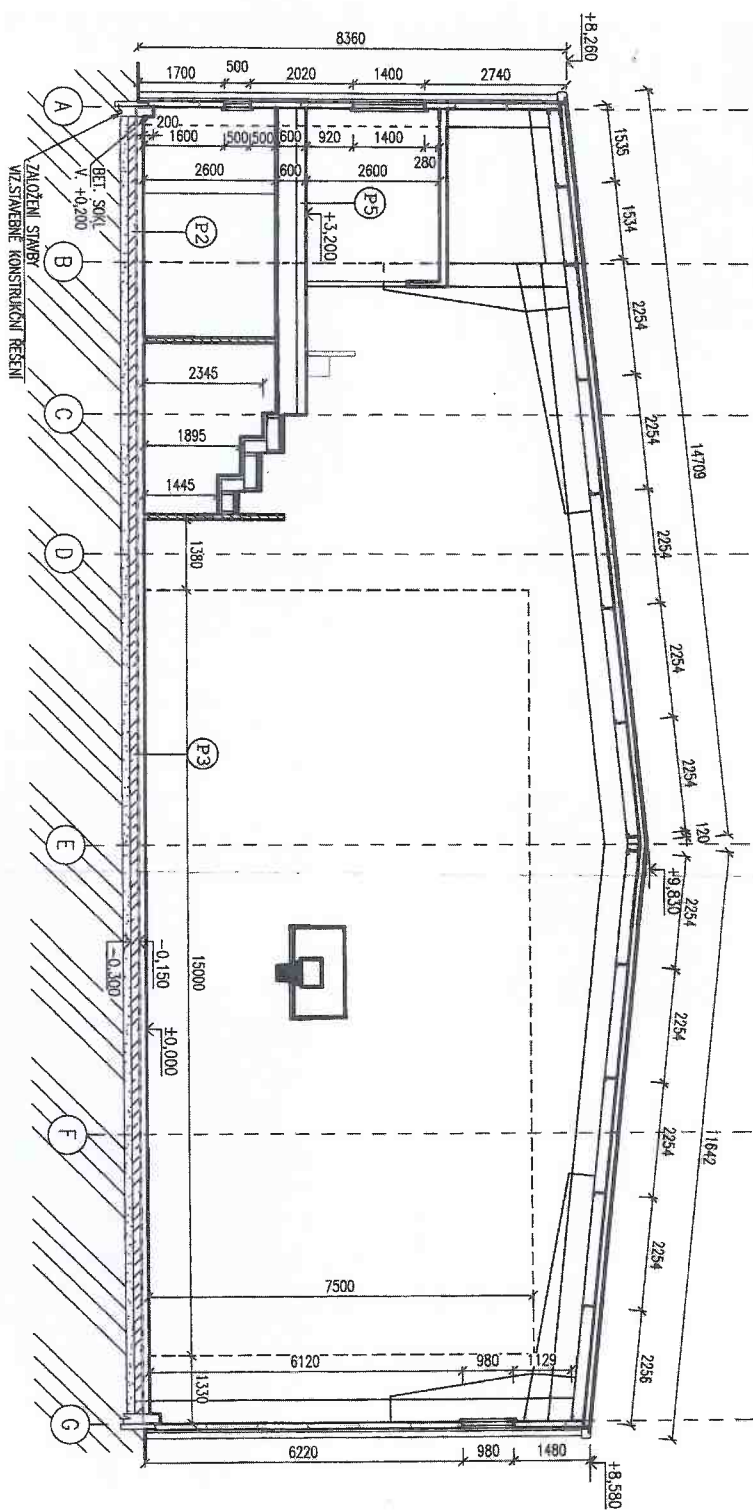
Typ

Změna výměr obnovou operátu

✚ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2022 10:00.

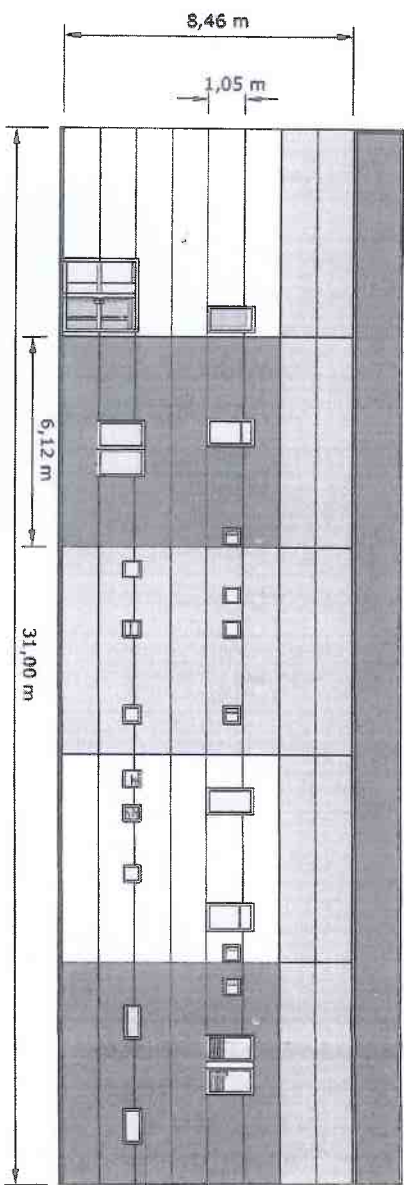


- SENDVIČOVÉ PIR PANELY
- SDK KONSTRUKCE
- ŽELEZOBETON
- PROSTÝ BETON
- PŮVODNÍ ZEMINA
- PODSYP

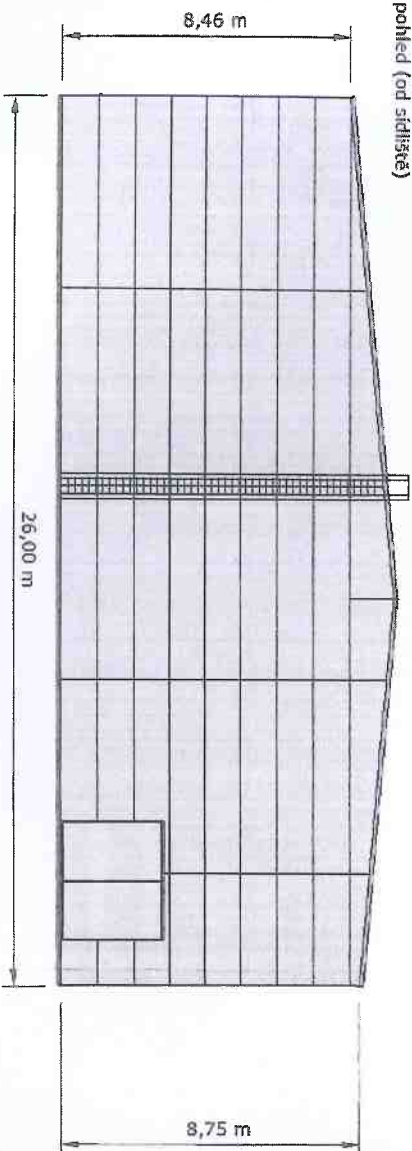
Poznámka:
Tato dokumentace slouží jako projektová dokumentace ke stavebnímu řízení.

Projektant-zodpověd.osoba: Ing.Eliška Řezáčová		Formát	A3
Investor: Basketbalová Akademie 2006 z.s.	kraj: Ústecký	obec: Roudnice n/L	Datum 7/2021
Akce: Novostavba Mondí arena BA	Profese Stavební		
2006 Roudnice n/L na	Měřítko 1:100		
p.č.3204/157, k.ú.Roudnice n/L	Č.výkř. D.1.1.4		
Příloha: ŘEZ A			

1. Přední pohled (od Penny marketu), hlavní vchod



2. Boční pohled (od sídliště)



OPLÁŠTĚNÍ HALY :
SENDIČOVÉ PANELY PIR (DODAVATEL UNIHAL)
BARVA - BÍLÁ, ČERVENÁ, ŠEDÁ

STŘECHA HALY :
SENDIČOVÉ PANELY PIR (DODAVATEL UNIHAL)
BARVA - ŠEDÁ

OKNA/DVEŘE :
PLASTOVÁ, BARVA - BÍLÁ

Poznámka:
Tato dokumentace slouží jako projektová dokumentace ke stavebnímu řízení.

Projektant-zodpověd.osoba: Ing.Eliška Řezáčová					
Investor: Basketbalová Akademie 2006 z.s.					
kraj:	Ústecký	obec:	Roudnice n/L	Formát	A3
Akce: Novostavba Mondí arena BA 2006 Roudnice n/L na p.č.3204/157, k.ú.Roudnice n/L				Datum	7/2021
				Profese	Stavební
				Měřítko	1:150
Příloha: POHLEDY ARCHITEKTONICKÉ 1,2				č.výkř.	D.1.1.5